

3.1.3 適切な修繕工事等の実施

(1) 修繕積立金の安定的な確保

現 状

- マンションの長寿命化にあたっては、適切な長期修繕計画を作成するだけでなく、修繕履歴等を踏まえ、適切に見直しを行い、修繕積立金を安定的に確保することが必要となる。
- 一方で、修繕工事に要する費用は近年上昇傾向にあり、また、区分所有者の高齢化も進んでいくことが見込まれることから、必要額の確保が困難となることが懸念される⁽⁴¹⁾。
- 修繕積立金の積立方式としては、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」があるが、近年分譲されるマンションはそのほとんどが「段階増額積立方式」となっている⁽⁴²⁾。
- また、「段階増額積立方式」を採用しているマンションの長期修繕計画では、計画の終期に分譲当初と比べて大きく積立金の水準が上昇するマンションも存在する。国土交通省の調査によると、近年分譲された「段階増額積立方式」を採用するマンションについて、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅の平均は約3.6倍となっており、なかには10倍を超えるものも存在する⁽⁴³⁾。
- 国土交通省が定める「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」においては、将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」の方が望ましいとしており、現に、分譲後に区分所有者間で議論を行い、「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に移行した管理組合の存在も確認されている⁽⁴⁴⁾。また、条例により、分譲時には「均等積立方式」とすることを分譲事業者の努力義務とした地方公共団体も存在する⁽⁴⁵⁾⁽⁴⁶⁾。
- 修繕積立金の運用はほとんどが現預金でなされ、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を活用している管理組合は少数にとどまる⁽⁴⁷⁾⁽⁴⁸⁾⁽⁴⁹⁾。 **ペイオフ制度、決済用預金**
※ 2023年4月より管理計画認定を取得したマンションについては、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ措置を講じている⁽⁵⁰⁾。

(41): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(42): 修繕積立金の積立方式(平成30年度マンション総合調査、国土交通省調査)【参考資料集38頁】

(43): 予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅【参考資料集42頁】

(44): 段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例【参考資料集41頁】

(45): 所沢市マンション管理適正化推進条例【参考資料集40頁】

(46): 所沢市のマンション管理適正化施策について(所沢市)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第1回))

(47): 修繕積立金の運用先【参考資料集43頁】

(48): 「マンションすまい・る債」について【参考資料集44頁】

(49): 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度(独立行政法人住宅金融支援機構)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第4回))

(50): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例

- 段階増額積立方式は、将来の積立金引き上げが実現できてはじめて適切な修繕工事の実施が可能となる積立方式であり、計画通りに引き上げができなかった場合、適時適切な修繕工事の実施ができなくなる。
- 分譲後、管理組合において将来の積立の安定性等の観点から、段階増額積立方式を均等積立方式に変更した管理組合も存在する。

事例①

- 新築当初の積立金額の設定が低く、修繕積立金の引き上げができなかった結果、1回目の大規模修繕工事の延期を招くこととなった。
- 資金不足で工事が実施できない事態となったことを重く捉え、**安定的に積み立ていける均等積立方式に変更した。**

(経緯)

2001年 (竣工) **段階増額積立方式**

計画当初70円/㎡月→計画最終値上げ370円/㎡月 (増額幅約5.3倍)

2013年 修繕積立金の値上げを総会に上程し、過半数の承認を得るも強硬な反対意見で断念

2016年 外部専門家を活用し、断念した修繕積立金の値上げを可決

2018年 資金不足のため大規模修繕工事延期。

2021年 **均等積立方式に変更**、大規模修繕工事実施に向けて220円/㎡月に増額

2022年 大規模修繕工事実施

事例②

- 新築当初の積立金額では、**計画当初と比較して計画最終値上げ幅が約4倍**になることから、**将来の生活設計が立てやすい均等積立方式に変更。**
- ※ 新築当初の積立金額に不信感があり、外部機関で長期修繕計画を作成し、理事会で検討を行った。区分所有者向けの説明会において、均等積立方式は**将来の生活設計が立てやすい**旨説明し、承認を得た。

(経緯)

2016年 (竣工) **段階増額積立方式**

計画当初90円/㎡月→計画最終値上げ365円/㎡ (増額幅約4倍)

2022年 **均等積立方式に変更** (200円/㎡月)

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）（期間：2023年4月1日から2025年3月31日まで）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事*が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 横浜大規模の修繕等が行われたマンションに係る固定資産税の減額制度減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。

※長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分
- 支援内容 ム融資の金利引下げを実施する。
- 【フラット35】
- マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （【フラット35】の借入金利から）
当初5年間	年▲0.25%

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （借入金利から）
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債*における利率上乗せ（応募受付期間：2023年4月17日から10月13日まで）

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。
- ※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

■ 債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

【参考：試算例】

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）*
 （管理計画認定を受けていないマンション） 約238万円
 （管理計画認定マンション） 約263万円

+ 約25万円

管理計画認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション
0.525%	0.475%

* マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

* 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 長期修繕計画の作成の際に、本来必要となる工事が設定されていないこと等により、大規模修繕工事の実施の際に修繕積立金が不足するマンションが存在する。
- 「段階増額積立方式」では、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが、適切な修繕工事実施の前提となっているが、**大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通りの引き上げができないおそれがある。**
- 管理計画認定制度及び予備認定制度では、長期修繕計画の期間全体での修繕積立金額の平均額に係る基準を定めており、計画期間を通じた増額幅は基準とされていない。

＜今後の施策の方向性＞

- マンションの長寿命化の実現に必要な修繕積立金を確保するため、適切な長期修繕計画のあり方について検討を行う。（計画内容の精度の確保、超長期の修繕計画のあり方、超高層マンション特有の修繕項目への対応、修繕周期の長期化、修繕履歴の蓄積・活用のあり方等）
- 長期修繕計画の計画期間を通じた修繕積立金の上昇率等について計画と実績の把握を進め、管理計画認定基準やガイドライン等における手当てを視野に、適切な修繕積立金の引き上げ幅等について検討を行う。
- 管理組合の合意によって「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に変更した事例を収集し、他の管理組合の参考となるよう横展開を図る。あわせて、こうした取組に対する支援を継続して行う。
- 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の活用等、安定的な修繕積立金確保策等について周知を行う。
- マンションの取引時における管理情報の提供のあり方について検討を行う（後掲）。

3.1.3 適切な修繕工事等の実施

(2) 適切な工事発注の確保

現 状

- マンションの大規模修繕工事は管理組合が発注者となり、発注額も大きなものとなるが、管理組合は必ずしも発注や工事監理に係るノウハウを有していない。
- 大規模修繕工事の発注方式としては、「責任施工方式」と「設計監理方式」に大別され、**「設計監理方式」の場合は設計コンサルタント等が診断や設計、工事監理を行う者として管理組合をサポートする体制**となっている⁽⁵¹⁾。
- 国土交通省の調査によると、近年は「設計監理方式」の割合が高く、約8割を占めている⁽⁵²⁾。
- 国土交通省が定めている「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」では、工事の発注にあたり、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や、利益相反等へ注意する必要がある旨が示されている。
- これまで、**発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘され、国土交通省では、注意喚起の実施や、相談窓口の設置などにより、管理組合への支援を進めている**⁽⁵³⁾⁽⁵⁴⁾。

課 題

- 大規模修繕工事の発注に不慣れな管理組合をサポートする取組が必要。
- 適切な設計コンサルタントを管理組合が判別する仕組みが存在しない。

<今後の施策の方向性>

- 管理組合が大規模修繕工事を発注する際の相談窓口の設置など、引き続き管理組合のサポート環境の整備を行う。
- 設計コンサルタントが実施する業務実態や管理組合による設計コンサルタントの選定プロセス等の実態把握を進め、管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みのあり方について検討を行う。

(51): 大規模修繕工事等の発注方式の種類【参考資料集47頁】

(52): 大規模修繕工事の発注方式(令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査)【参考資料集48頁】

(53): 不適切コンサルタントの存在への対応【参考資料集50頁】

(54): マンションの修繕等に関する無料相談窓口【参考資料集51頁】

大規模修繕工事等の発注方式の種類

■ 発注方式の種類と特徴

方式の名称	方式の特徴	専門家等	専門家等との関わり方	
			設計	施工
責任施工方式	・ 建築士を有する施工会社を選定し、調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式。	建築士を有する 施工会社 等	○	○
設計・監理方式	・ 建築士を有する設計事務所・施工会社・管理業者等を選定し、管理組合内の合意形成や設計の段階では、調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事監理を委託する方式。	建築士を有する 設計事務所 等	○	(工事監理)
CM方式 (Construction Management)	・ コンストラクションマネージャー (CMR) と呼ばれる専門家が技術的な中立性を保ちつつ管理組合の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計内容の検討や工事発注方式の検討、工事監理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメントを業務委託する方式	設計事務所・施工会社 以外の第三者 (コンストラクションマネージャー)	(アドバイス)	(工事監理)
ECI方式 (Early Contractor Involvement)	・ 設計段階から施行会社に設計の協力を依頼し、施工会社の技術力を設計内容に反映させ、施工の数量・仕様を確定した時点で当該施工会社と工事請負契約をする方式。	高層マンション工事等の 高度な技術を有する 施工会社	(アドバイス)	○

【出典】改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

- 発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されたことを踏まえて、2017年1月に、マンションの管理組合に対する注意喚起及び公的な相談窓口の活用を促すため「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」を发出。
- 設計監理方式を管理組合が採用する場合、設計コンサルタントが中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意が必要とあるが、同通知では、実際に利益相反が指摘された事例や発注時の透明性確保を目指した取組事例等を紹介。
- また、発注等の適正化に向けて、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられるため、**マンションの修繕等に関する相談窓口を紹介。**

■ 2017年1月发出「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」

公益財団法人 マンション管理センター
 一般社団法人 マンション管理業協会
 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
 特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会

国住マ第41号
 国土建字第1021号
 平成29年1月27日

国土交通省 住宅局 市街地建築課長
 国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）

平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針（平成13年8月1日国土交通省告示第1288号）が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。**工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。**

このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する別添の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

■ 利益相反が指摘された事例（通知 別紙1より抜粋）

- ・ 設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。（中略）辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。

■ 発注時の透明性確保を目指した取組事例（通知 別紙2より抜粋）

- ・ 設計会社は、公募及び紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、（中略）理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。 施工会社は、管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

マンションの管理、維持・修繕に関する相談

マンションの**管理、維持・修繕**に関するご相談は、**(公財)マンション管理センター**へ

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談

… 03(3222)1517

○建物・設備の維持管理のご相談

… 03(3222)1519

【大阪支部】○マンションの適正な管理についての相談等

…06(4706)7560

日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考にして、公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。

受付時間：9：30～17：00（土日祝休日、年末年始除く）

マンションの大規模修繕工事やマンション建替え等に関する相談

マンションの大規模修繕工事等に関するご相談は、**住まいるダイヤル 0570-016-100（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）**へ。

なお、住まいるダイヤルでは、マンションの建替えやマンションの敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談もお受けしています（下図参照）。



平成26年12月1日からサービス開始

電話相談

安心して利用できる相談窓口です。
住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）です。

一級建築士の相談員がお答えします。
一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。
※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。

受付時間 10:00～17:00（土、日、祝休日、年末年始を除く）
ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分5円（初め）で通話することができます。105号一部の伊勢崎からはつながらず、その場合は03-3556-5147におかけください。

住まいるダイヤル 0570-016-100

マンションの建替えやマンション敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

専門家相談

弁護士・建築士による無料の対面相談です。 平成27年1月からサービス開始

各都道府県にある弁護士会[※]で行います。 ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】
マンションの建替えやマンション敷地売却等に関係する区分所有者、借家人等の方。
※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。
まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

3.1.3 適切な修繕工事等の実施

(2) 適切な工事発注の確保

現 状

- マンションの大規模修繕工事は管理組合が発注者となり、発注額も大きなものとなるが、管理組合は必ずしも発注や工事監理に係るノウハウを有していない。
- 大規模修繕工事の発注方式としては、「責任施工方式」と「設計監理方式」に大別され、「設計監理方式」の場合は設計コンサルタント等が診断や設計、工事監理を行う者として管理組合をサポートする体制となっている⁽⁵¹⁾。
- 国土交通省の調査によると、近年は「設計監理方式」の割合が高く、約8割を占めている⁽⁵²⁾。
- 国土交通省が定めている「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」では、工事の発注にあたり、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や、利益相反等へ注意する必要がある旨が示されている。
- これまで、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘され、国土交通省では、注意喚起の実施や、相談窓口の設置などにより、管理組合への支援を進めている⁽⁵³⁾ ⁽⁵⁴⁾。

課 題

- 大規模修繕工事の発注に不慣れな管理組合をサポートする取組が必要。
- 適切な設計コンサルタントを管理組合が判別する仕組みが存在しない。

<今後の施策の方向性>

- 管理組合が大規模修繕工事を発注する際の相談窓口の設置など、引き続き管理組合のサポート環境の整備を行う。
- 設計コンサルタントが実施する業務実態や管理組合による設計コンサルタントの選定プロセス等の実態把握を進め、管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みのあり方について検討を行う。

(51): 大規模修繕工事等の発注方式の種類【参考資料集47頁】

(52): 大規模修繕工事の発注方式(令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査)【参考資料集48頁】

(53): 不適切コンサルタントの存在への対応【参考資料集50頁】

(54): マンションの修繕等に関する無料相談窓口【参考資料集51頁】

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

3.1.3 適切な修繕工事等の実施

(3) 性能向上工事の促進

現 状

- 適切な大規模修繕工事の実施によって、建物の基本的な性能は建築時点の水準まで回復するが、技術革新や生活様式の変容に応じて、建築時点の性能水準を超えてマンションの性能を向上させる工事を実施することが、快適な居住環境の維持・向上や、資産価値の保全の観点からも重要となる⁽⁵⁵⁾。
- これらの工事には耐震改修工事、省エネ改修工事、バリアフリー工事、IT関係工事などがあるが、国土交通省の調査によると、これらの工事を実施しているマンションは限定的である⁽⁵⁶⁾。
- 法制審議会では、これらの性能向上工事の実施にあたって求められる特別決議について、出席者による多数決で実施できる方法等について検討している⁽⁵⁷⁾。
- また、**電気自動車(以下、「EV」という。)用の充電器の設置**も、マンションの性能を向上させる効果があると考えられ、マンション居住者にEVが普及することで、充放電機器等を活用しEVを災害時の非常用電源として利用することにもつながり、災害への強靱性(レジリエンス)を向上させ、結果としてマンションの価値が高まるとの指摘もある。
- 民間企業の調査によると、マンションに設置されたEV用充電器は全国で約4,000基(2022年時点)⁽⁵⁸⁾となっており、普及が遅れているとの指摘がある。
- **国や地方公共団体ではEV充電器の設置に関する補助金を創設し、これらの活用によって少ない管理組合負担で充電器の設置が可能となる環境が存在する⁽⁵⁹⁾。**
⇒横浜市電気自動車等用充電設備設置費補助金のご案内

(55): 劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性(「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」)【参考資料集54頁】

(56): マンションにおける改良工事の件数(令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査)【参考資料集55頁】

(57): 「区分所有法改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(58): マンションにEV用充電器を設置した事例【参考資料集72頁】

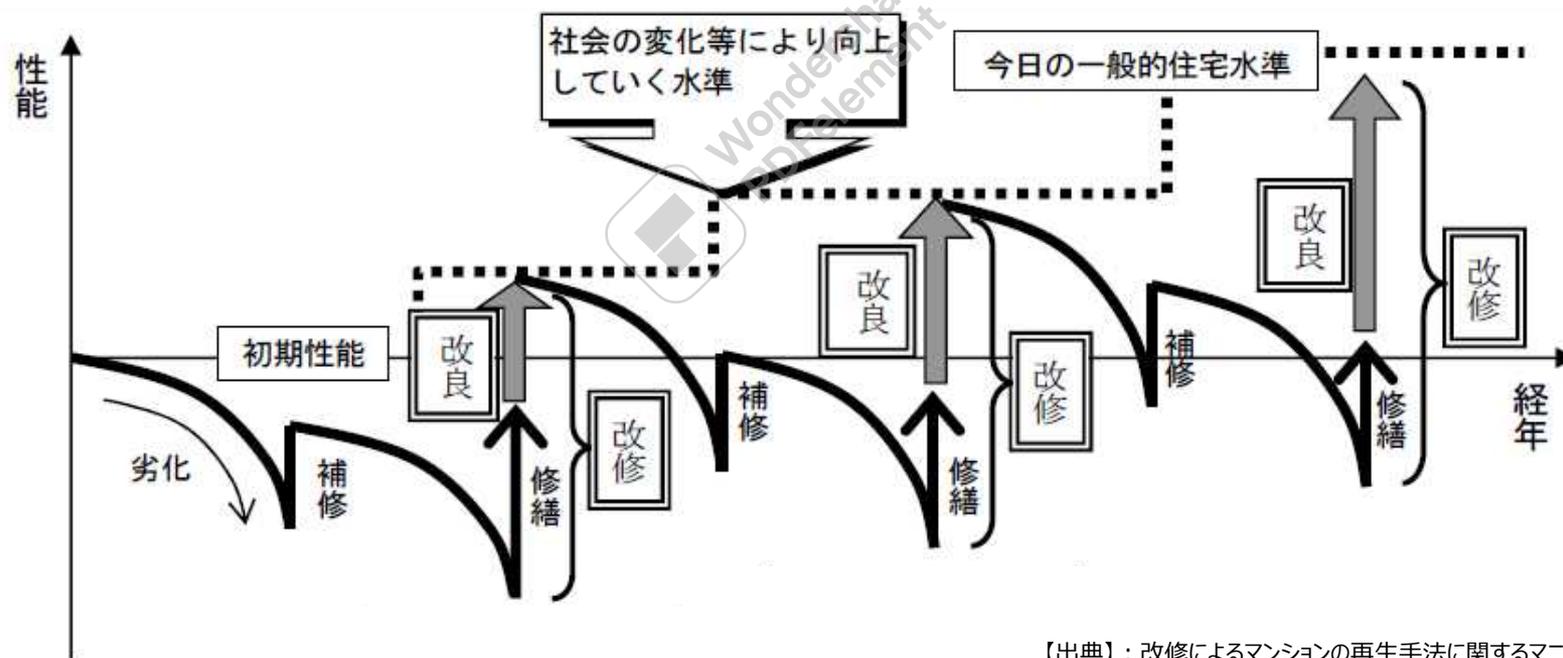
(59): 東京都におけるEV用充電器設置に向けた取組【参考資料集71頁】

劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性

- 経年に伴って失われるマンションの性能は、基本的には適切な大規模修繕工事の実施によって建築時点の水準に近い状態まで回復するが、マンション建設後の法令改正や技術革新を踏まえて、建築時点の性能水準を超えてマンションの性能を向上させる工事を実施することが、快適な居住環境の実現のためには必要。

劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性

■計画修繕と改修の重要性



3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 性能向上工事にあたって必要となる資金が管理組合において不足しているほか、性能向上工事に対する管理組合の意識・関心が低い。
- 性能向上工事を実施した場合に適切に資産価値に反映される環境が充分でない。
- 多額の費用が必要となる性能向上工事の実施を検討するにあたり、**マンションの残存可能年数(構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのかに関する情報)が重要な判断要素となるものの、管理組合において、残存可能年数を通常把握しておらず、合意形成を行うにあたっての判断材料が乏しい可能性がある。**
※ 一部の専門機関においては、コンクリートの状況を工学的に検証することにより、期待される残存可能な年数を示す取組みが行われている
- 性能向上工事实施までに必要な準備・検討について、管理組合をサポートする主体やツールが不足している可能性がある。
- EV用充電器の設置にあたっては、費用負担や事故等が生じた場合の管理責任の所在などに留意して管理組合で合意形成を行うことが重要。
- EV用充電器の設置にあたり、管理組合の普通決議で行いうる工事なのか、特別決議が必要な工事なのか、判断に迷うとの指摘がある。また、マンションの売買の時点で、EV用充電器の有無や数が購入者に情報提供されていない可能性がある⁽⁶⁰⁾。

◆今月のトピックス

2023.11.5 瀬谷区交流会

マンション管理適正化法等の改正、担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延等、近年のマンション管理業を取り巻く環境の変化を踏まえ、「マンション標準管理委託契約書」及び同コメントが改定された。(2023年9月11日付)

- 担い手確保・働き方改革に関する対応(カスタマーハラスメント、管理員・清掃員の休暇取得等)・カスタマーハラスメントへの対応に関する規定等の整備
- マンション管理業の事業環境の変化(居住者の高齢化、感染症のまん延等)への対応・感染症の対応
 - ・障害者差別法対応
 - ・高齢者、孤立死(孤独死)等の対応
- その他
 - ・逗子のマンション法面崩落事案を踏まえた対応
 - ・個人情報保護等に関する対応
 - ・宅地建物取引業者等への提供・開示事項の拡充の対応

(60): 既存マンションにおけるEV用充電器設置の促進【参考資料集69頁】